

# **Neubauwohnung mit moderner Einrichtung, Garten und Terrasse**



**Objektnummer: 3217703**

**Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Prager Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	78,85 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	78,85 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	15,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	1.056,01 €
Kaltmiete (netto)	858,97 €
Kaltmiete	952,73 €
Betriebskosten:	89,31 €
USt.:	103,28 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



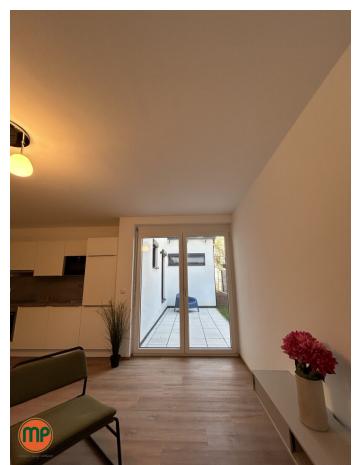
**Lara Mähr**

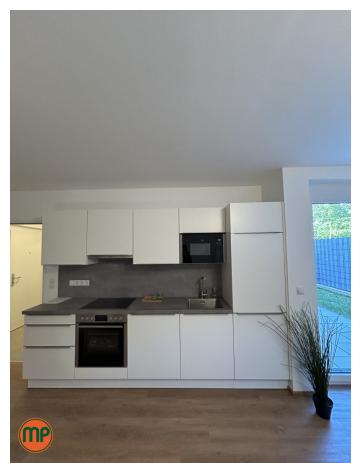
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

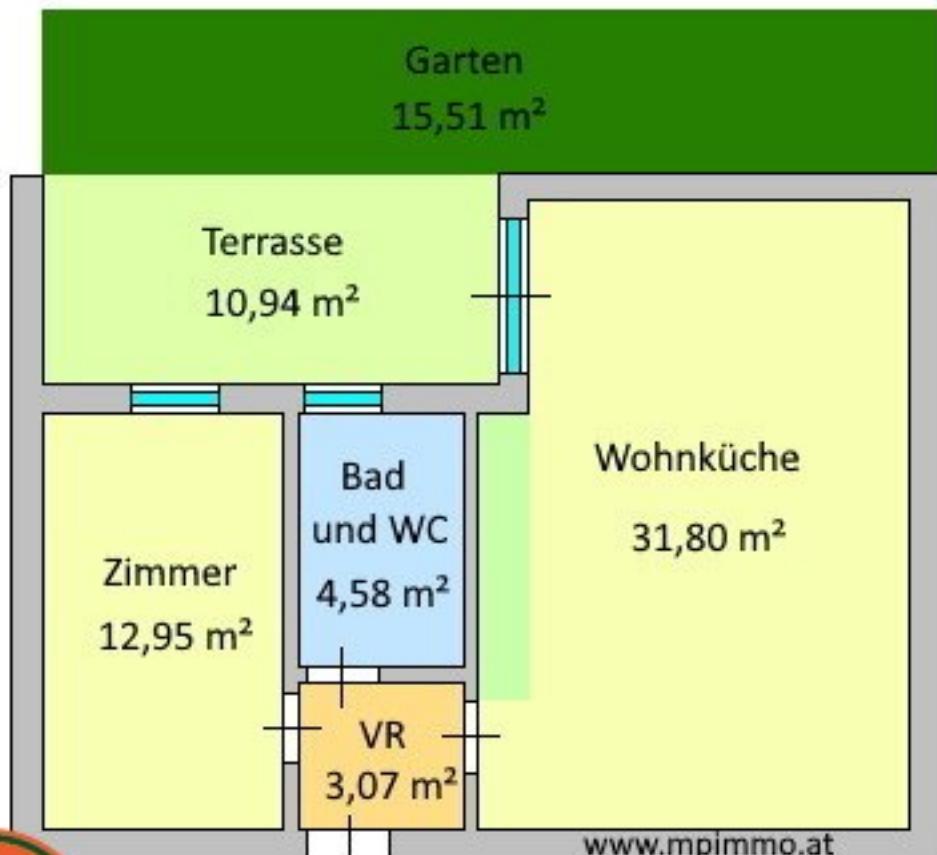
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



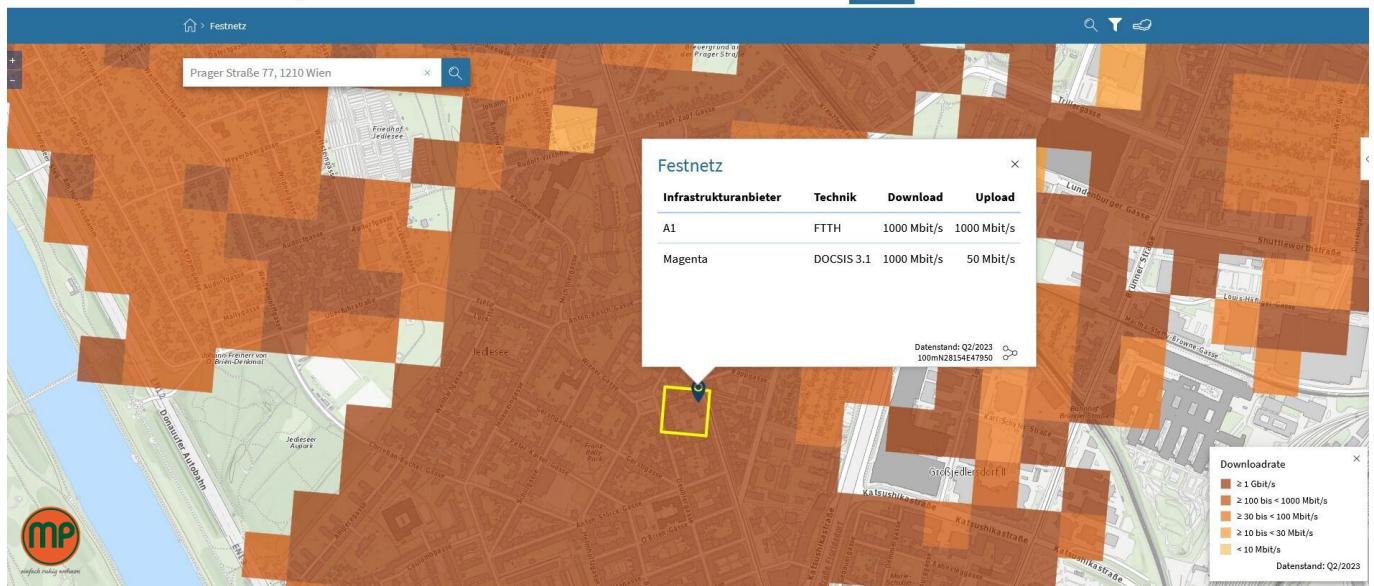


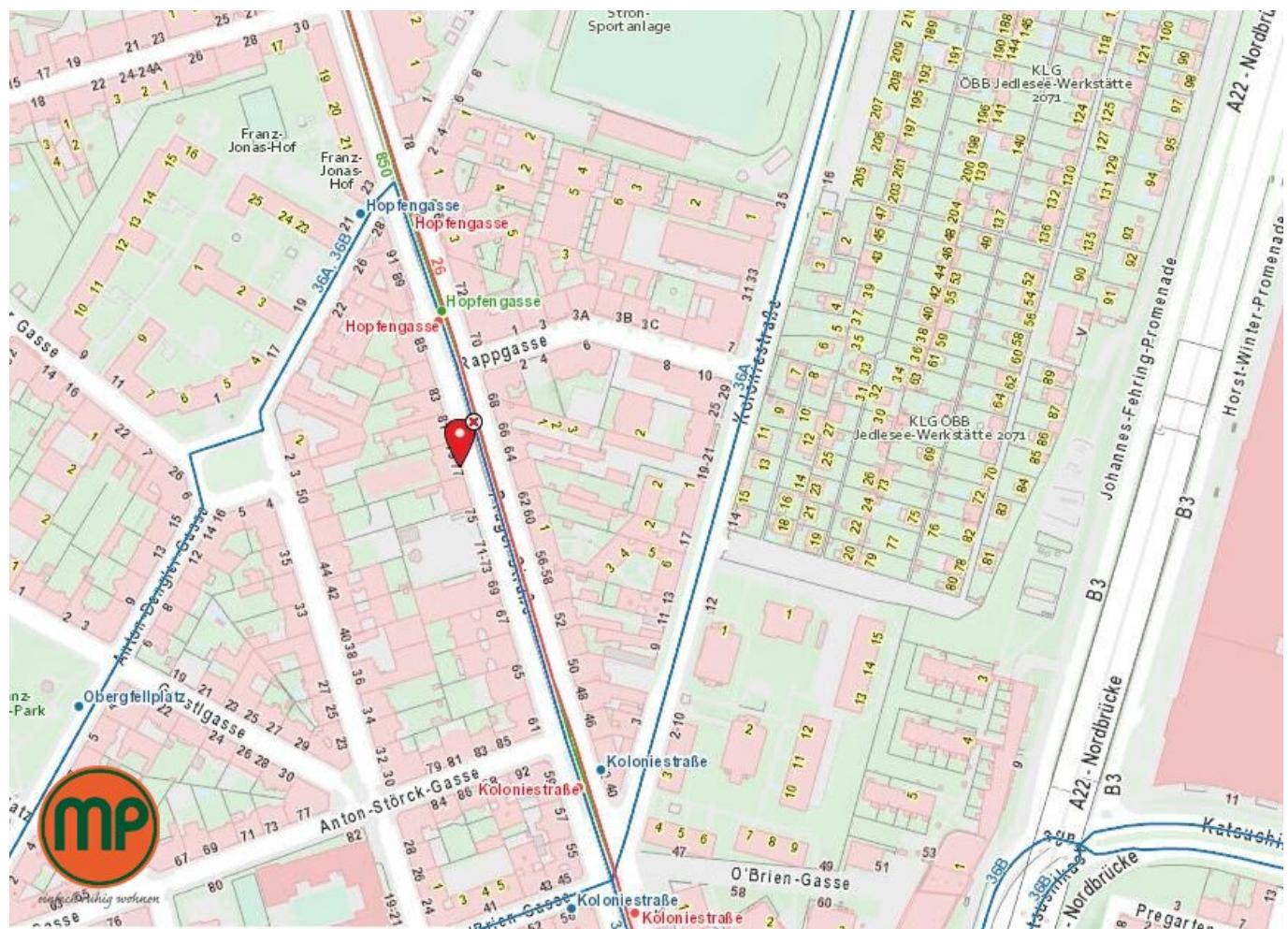


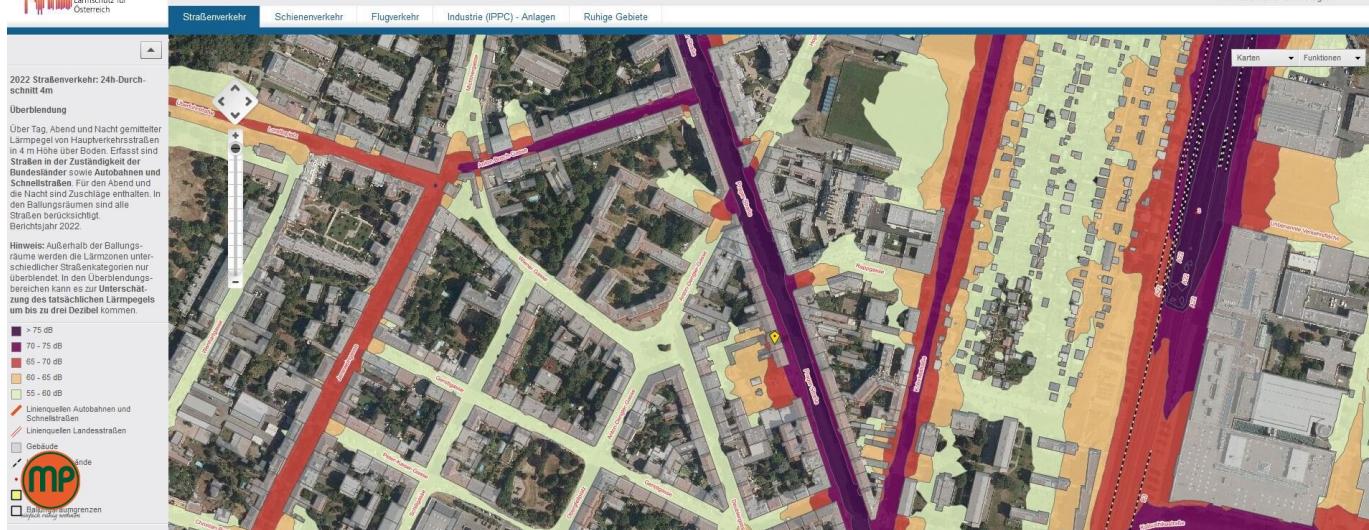


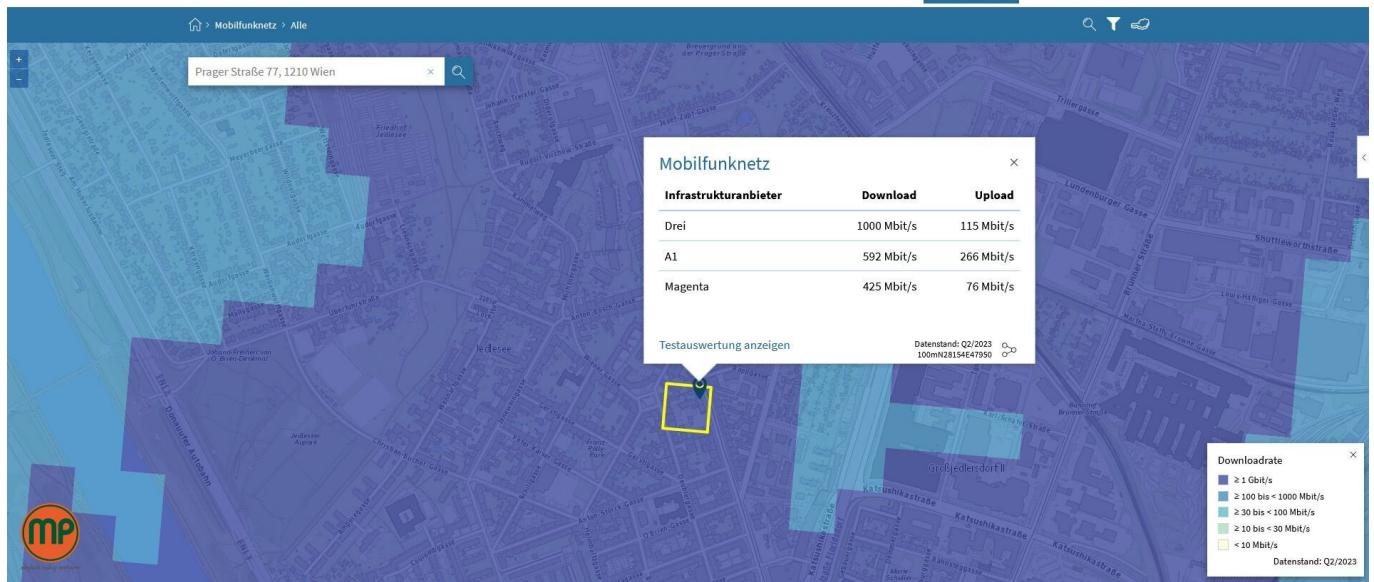


WNFL: 78,85 m<sup>2</sup>









# Objektbeschreibung

## LAGE:

Diese großzügige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse und Garten liegt nur wenige Meter von der Straßenbahnstation Hopfengasse entfernt und bietet eine komfortable sowie schnelle Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Das Objekt ist perfekt für Studenten der Veterinärmedizinischen Universität oder für Personal des Krankenhaus Nord geeignet. Diese liegen in unmittelbarer Nähe des Neubau- Highlights.

## INFRASTRUKTUR:

Diese stilvolle Wohnung in der Prager Straße vereint modernes Wohnen mit hervorragender Verkehrsanbindung. Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Straßenbahnhaltestelle Hopfengasse, die eine schnelle Verbindung zur Linie 26 sowie den Buslinien 36A und 36B bietet.

In kürzester Zeit erreichen Sie den Verkehrsknotenpunkt Floridsdorf, wo Ihnen die U-Bahn-Linie U6 sowie mehrere S-Bahn- und Busverbindungen zur Verfügung stehen. Zusätzlich gewährleisten die Straßenbahnlinien 25, 30 und 31 eine bequeme Anbindung an das Stadtzentrum. Für Autofahrer bietet die nahegelegene A22 Nordbrücke eine schnelle Verbindung zum überregionalen Straßennetz.

Der 21. Wiener Gemeindebezirk zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur aus. In unmittelbarer Nähe zur Wohnung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte und lokale Geschäfte, die eine optimale Nahversorgung sicherstellen. Sportbegeisterte profitieren von der Nähe zum FAC-Stadion, wo sie spannende Fußballspiele hautnah erleben können.

Auch für Naturliebhaber und Erholungssuchende bietet die Umgebung zahlreiche Parks und Grünflächen, die zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Freien einladen.

Diese Wohnung kombiniert hohen Wohnkomfort mit einer erstklassigen Lage und ermöglicht Ihnen, alle Vorzüge des 21. Bezirks in Wien in vollen Zügen zu genießen.

## AUSSTATTUNG:

Diese, 2024 fertiggestellte Neubauwohnung, eröffnet eine Welt des modernen Wohnens. Im Erdgeschoss verzaubert Sie diese modern, voll möblierte 2-Zimmer-Wohnung sofort mit ihrem Charme.

Vom zentral gelegenen Vorraum gelangen Sie in jeden Raum. Links vom Eingangsbereich empfängt Sie das geräumige Schlafzimmer mit Blick auf ihre eigene Terrasse und ihren privaten Garten.

Das hochmoderne Badezimmer verfügt über eine Walk-In Regendusche.

Zusätzlich steht Ihnen eine brandneue Waschmaschine zur Verfügung.

Außerdem wurde an eine stilvolle LED-Beleuchtung am Badezimmerspiegel gedacht, die für eine moderne Atmosphäre sorgt.

Nun gelangen Sie in die atemberaubende Wohnküche. Die intelligente Raumaufteilung trennt die Küche geschickt von den Wohnbereichen, während die hochmoderne Einbauküche mit ihren topaktuellen Geräten jeglichen Ansprüchen gerecht wird. Die modernen Möbel und Lampen lassen einen sofort ein einladendes Gefühl spüren. Von der gemütlichen Couch aus blicken Sie auf Ihre eigene Terrasse. Hier können Sie in der Sonne verweilen und nach einem anstrengenden Tag Ihre Ruhe genießen. Das Highlight zu der Terrasse ist der eigene Garten. Welch ein Luxus mitten in Wien einen eigenen Garten pflegen zu dürfen.

Packen Sie Ihren Koffer und ziehen Sie sofort ein!

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie**

der Ausstattung.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.250m

### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### Sonstige

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <250m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap